

Beställare: Laholms kommun, KS 2014-385

Från vision till verklighet

Analys av möjligheterna att etablera ett fullservicehotell i Mellbystrand



Bild: Bjärreds brygga

Bakgrund:

Mellbystrand håller sakta men säkert på att omvandlas från en typisk ort för sommarboende till permanentboende. Ett konkret bevis på förvandlingen är att befolkningen i Mellbystrand har ökat från 1117 personer år 1985 till 2170 år 2013. Den permanent boende befolkningen antages mer än fördubblas till år 2030. I dagsläget har Skummeslöv ca 1 800 permanenta invånare. Tillsammans med Mellbystrand således ca 4 000. Dessutom tillkommer ca 3 000 fritidsboende fördelade på ca 500 fritidsstugor.

Den totala mängden människor som vistas i Laholms kustområde en dag med bra väderlek uppskattas till 20 000 personer. Detta bidrar starkt till kommunens ekonomi och i synnerhet till besöksnäringen.

Befolkningsökningen ställer stora krav på samhällsplaneringen. Skolor, åldringsvård, äldreboende etc, måste planeras och utvecklas i kommunens eller privat regi. Även rekreativsmöjligheter såsom strövområden och sportanläggningar måste planeras och utvecklas.

Sveriges längsta strand, ca 1,2 mil lång, finns i kommunen. Stranden i sig själv är troligtvis den enskilt största anledningen till att människor har sökt sig till Mellbystrand och så kommer att göra i framtiden.

Kommunen äger mark i direkt anslutning till stranden. Marken ligger i direkt anslutning till området som uppfattas som Mellbystrands centrum. Marken är tillräckligt stor för att kunna bebyggas med ett fullservicehotell med en kapacitet på upp till ca 200 rum.

Det är kommunens önskan att marken skall bebyggas med ett hotell om det finns marknadsmässiga förutsättningar för ett sådant projekt.

Uppdrag:

Att utifrån nuvarande situation och förväntad utveckling av Laholms kommun och i synnerhet Mellbystrand avseende följande aspekter:

- Analys av Laholms kommuns hotellutbud.
- Analys av Hallands och Norra Skånes hotellutbud.
- Fastställande av eventuella planerade liknande projekt.
- Fastställande av om det är en realistisk förutsättning för det önskade projektet.

Om ovanstående analys/konklusion är positiv, skall sedan nedanstående göras:

- Analys och förslag av projektets innehåll och kapacitet.
- Analys av projektets konsekvenser för turistnäringen i Laholms kommun.

Analys av Laholms kommuns hotellutbud:

Laholms kommun har ca 24 000 invånare. Om Laholms kommun skulle följa riksgenomsnittet, skulle kommunen ha ca 280 gästrum. Emellertid har kommunen maximalt ca 100 gästrum. Av dessa finns endast 19 fullservicerum i centrala Laholm, nämligen Stadshotellets.

Laholm följer således ett välkänt mönster för små kommuner. Närliggande större orter fyller behovet av fullservicehotell. I Laholms fall är det Halmstad som till största delen tillgodoser kommunens behov av hotell för affärsgäster och större konferenser. Totalt har kommunen 12 inkvarteringsenheter vintertid och 13 sommartid.

Stadshotellet i Laholm kommer inom snar framtid att öppna en pub. Denna pub kommer att medföra att hotellets attraktion som hotell kommer att öka, men det kommer inte att på något avgörande sätt förändra servicegraden avseende hotellutbudet i kommunen då kapaciteten av bäddar inte kommer att öka. Stadshotellet är det enda hotell i kommunen som erbjuder tjänster som kan liknas vid fullservice. Den nya puben kommer att erbjuda mat & dryck även sena kvällar. Detta kommer väsentligt att öka hotellets attraktion såsom inkvarteringsmöjlighet för i första hand affärsgäster.

Riksgenomsnittet anger att Laholm skulle ha 280 gästrum. Emellertid är det storstadsregionerna som drar upp genomsnittet. Likvärdiga kommuner, bortsett från vissa etablerade skidorter ligger på ca 40% av riksgenomsnittet. Således borde Laholm under nuvarande förutsättningar kunna ha ca 110 fullservicerum. Den stora frågan är om Laholms näringsliv och institutioner skulle kunna belägga ytterligare rum. Troligtvis är det inte rimligt att så skulle kunna ske mer än marginellt om inte ett nytt fräscht hotell med fullservicekapacitet skapas. Kunderna kommer helt enkelt att söka sig till andra orter, främst då Halmstad och Båstad. Eventuellt kommer Stadshotellet att öka beläggningen på Halmstads bekostnad, då den nya puben öppnar.

Analys av Hallands och norra Skånes hotellutbud:

I detta sammanhang definieras norra Skåne som Båstads kommun som det direkta upptagningsområdet. Båstads kommun har ca 14 500 invånare. Tillsammans med Hallands befolkning ca 306 000, utgör Hallands och Båstads befolkning således ca 320 000 invånare. I sammanhanget bör också västra Småland och nordöstra Skåne beaktas, innebärande att det totala befolkningsunderlaget är ca 500 000 för hela upptagningsområdet.

Med upptagningsområde menas det område varifrån de flesta företags- och institutionsgästerna kommer. I detta fall användes endast Halland och Båstads kommun för analys av beräkningsunderlaget. Det övriga upptagningsområdet betraktas som en säkerhetsbuffert.

Om riksgenomsnittet skulle användas borde Halland och Båstads kommun ha ca 3 900 gästrum med totalt ca 10 000 bäddar, varav Halland har ca 9 000 bäddar. Dessa siffror stämmer väl med det faktiska utbudet. Totalt finns ca 120 inkvarteringsenheter. Totala

antalet inkvarteringsnätter år 2013 var 2 497 878 i Halland, således 20 815 per inkvarteringsenhet, eller genomsnittligt 57 gäster per dygn och enhet.

Antag att tillväxten per år avseende inkvartering (år 2013, 2 497 878) ökar med 2%, vilket skulle innebära att år 2021 (vilket är första realistiska året hotellet kan operera stabilt, under förutsättning att hotellet öppnar 2018) är antalet extrapolerade gästnätter i Halland år 2021, 2 926 662, således en ökning med 428 784 gästnätter. Att 2% tillväxt fram till 2021 är konservativt och rimligt tycker vi bekräftas av att antalet gästnätter för Halland år 2014 var 2 640 243, således en ökning om 5,7% jämfört med 2013. Det kan noteras att samma ökning för riket totalt var 5,3%. Endast 8 regioner i riket har haft en högre ökning än Hallands län.

Ett 150 dubbelrumshotell har en total årlig kapacitet om ca 109 500 gästnätter.

Utifrån det faktum att i Hallands olika kommuner, boende, restaurang-och barbesök samt konferensaktivitet har ökat perioden 2002 - 2013 med mellan 50 - 90%, känner vi oss trygga med att konservativt extrapolera en ökning av antalet gästnätter med två 2% årligen. Vi anser vidare att inom vissa sektorer och orter kommer det de närmsta åren att uppstå kapacitetsbrist under den ljusa perioden av året. Som nämnts ovan finns det en god säkerhetsbuffert i upptagningsområdet utanför Halland och Båstad.

En stabiliserad rumsbeläggning på 72% (150 dubbelrum) med en "double occupancy rate" av 1.5 bör uppnås tredje året för att en hotellinvestering skall anses vara intressant. Detta motsvarar 59 130 gästnätter år 2021. Detta kan anses vara rimligt då den genomsnittliga logi- intäkten för 2014 var 1240:- för nedan nämnda konkurrerande hotell. Den genomsnittliga intäkten är så hög att den ger utrymme för att skapa en hög beläggning genom rabatter.

Om tillväxten enligt ovan sker skulle således projektet behöva tillgodogöra sig ca 14% av tillväxten avseende gästnätter för att uppnå en rumsbeläggning på 72%, vid en total kapacitet om 150 rum, oaktat ovan nämnda säkerhetsbuffert samt Båstad.

Ingen riskreducering av tillväxten har gjorts eftersom enbart Halland har beaktats. Resterande del av upptagningsområdet täcker mer än väl en riskfaktor på 10%.

Det tilltänkta hotellet kommer i första hand att konkurrera med:

- Hotell Fregatten, Varberg, 93 rum .
- Varbergs Stadshotell, 178 rum.
- Falkenberg Strandbad, 153 rum.
- Hotel Tylösand, 230 rum.
- Hotel Skansen, Båstad, 172 rum.

Ovanstående hotell hade preliminärt 2014 en årlig genomsnittsbeläggning på 63%. Informella kontakter inom hotellbranschen får oss att tro att hotellen ovan i Falkenberg, Tylösand samt Båstad samtliga har en beläggning som överstiger 72%. Ovan nämnda hotell hade endast januari en genomsnittlig beläggning under 50%, nämligen 46%. Den genomsnittliga logiintäckten per belagt rum var 1240:-.

Alla dessa hotell ligger i direkt eller nära anslutning till strand, är fullservicehotell med väsentlig konferenskapacitet samt spa.

Planerade nya likvärdiga hotellprojekt i upptagningsområdet.

Inga nya likvärdiga projekt har kunnat identifieras i upptagningsområdet! Emellertid kan det förväntas att existerande hotell bygger till eller på annat sätt utökar sin kapacitet. Normalt är att sådana förändringar endast marginellt ökar utbudet av antalet gästrum under en konjunkturcykel.

Konklusion av marknadsanalysen:

Enligt ovanstående analys är det vår uppfattning att det tilltänkta projektet är realistiskt och har ekonomiska förutsättningar att kunna genomföras om nedanstående beaktas. Vidare är det vår uppfattning att om projektet realiseras, inte något existerande hotell kommer att påverkas i negativ mening snarare tvärtom då kommunen och i synnerhet Mellbystrand kommer att öka sin attraktionskraft såsom besöks- och destinationsort.

- Den enskilt starkaste magneten för besökare till Mellbystrand är stranden, som är unik. Det finns stora möjligheter att utveckla närheten till stranden och havet. Vi ser det som avgörande att det byggs en större badbrygga. Bryggan bör innehålla bastu, spa samt servering/bar. En sådan skulle innebära ett utmärkt komplement till existerande restauranger/barer i Mellbystrand. Även det tilltänkta hotellet skulle dra nytta av att ha en servering/bar "i vattnet". En brygga skulle inte bara gynna besöksnäringen utan också öka Mellbystrands kvalitet för nuvarande och framtida befolkning.
- En genomgripande analys av kommunens och i synnerhet Mellbystrands/Skummeslövs utbud av sport- och rekreationsanläggningar samt behov av att komplettera dessa för att skapa en attraktiv destination för sport och rekreation. Detta skulle förutom det tilltänkta hotellet även gynna hela kommunen, både invånare och besökare.
- Kommunen bör verka för att öka permanentboendet i Mellbystrand. Detta skulle på sikt väsentligt förbättra möjligheterna för kommersiell och kommunal verksamhet. Redan nu finns ett stort utbud av dagligvaror i anslutning till ICA Maxi, vilket klart underlättar ett ökat permanentboende i Mellbystrand. Närheten till E6, Väst kustbanan, busshållplatser och inte minst Laholm centralort är starka incitament som talar för ett framtida utbyggt Mellbystrand. Det centrala läget mellan Halmstads och Ängelholms flygplatser är vidare en mycket positiv faktor för Mellbystrands framtida utveckling.
- Hotellet bör ha en kapacitet på 150 - 200 rum. Detta skulle innebära 300 - 400 bäddar. En sådan kapacitet skulle innebära att hotellet skulle få en konferenskapacitet på ca 200 boende konferensgäster, utan att skapa kapacitetskonflikt med andra typer av gäster. Ett hotell i denna storlek skulle med en attraktiv arkitektur, väl kunna inkorporeras i strandmiljön utan att hotellet blir störande i miljön.

- Det bör endast finnas en sk "all day dining" restaurant, där samtliga måltider kan erbjudas. Strandhotellet och bryggan kommer att utgöra attraktiva komplement till hotellets restaurangkapacitet.
- Övriga faciliteter och koncept bör utvecklas av exploatör och operatör i samråd.

Konsekvenser för turistnäringen i Laholms kommun:

Ett hotell av den föreslagna karaktären skapar direkt och indirekt ca ett arbetstillfälle per rum. I princip all närings- och serviceverksamhet kommer att dra nytta av projektet.

Projektet kommer starkt att öka Mellbystrands attraktion som destination och bostadsort.

Kombinationen hotell/brygga kommer starkt att påverka samt förändra Laholms kustområde i positiv riktning. Projektet kommer att öka områdets konkurrenskraft gentemot i första hand Tylösand samt Båstad.

Vår uppskattning är att bryggan kommer att skapa minst 20 helårsarbeten.

En stark utvecklingstrend har skett i kommunens kustområde avseende besöksnäringen, 44,3% ökning av sysselsättningen perioden 2003 - 2012. Under perioden har nominella omsättningen ökat med 41,6%. Med ett nytt hotell och brygga kommer denna trend att fortsätta under överskådlig framtid.

Vi rekommenderar kommunen att aktivt stödja projektet. Projektet är en naturlig utveckling av Mellbystrand och dess kringliggande kust.

En studie som denna är en färskvara och måste uppdateras om politiska, ekonomiska eller andra förutsättningar ändras.

Viken 2015 03 10

Hovdala utveckling AB

Tomas Ek

Källor: Tillväxtverket, Visit Sweden, SCB, Laholm kommun samt kontakter i branschen.